

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire lucrare: P.U.Z. – CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE CU SHOWROOM, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

2. Amplasament: T10, ZONA OBOR, ORAȘ ONEȘTI, JUD. BACĂU

3. Beneficiar: MIRON ANCA.

4. Proiectant general: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

6. Data elaborării: Septembrie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarei Miron Anca, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 180 din data 20.08.2024 eliberat de Primăria Municipiului Onești și studiază suprafața de 6,98 ha, din care 7200 pm proprietate a beneficiarei, în raport cu vecinătățile acesteia.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiară și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unor construcții comerciale cu showroon și birouri .

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivelor propuse, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la amplasament,

realizarea de parcări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului proprietate din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă instituții publice și servicii, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Onești, în partea vestică a acestuia, în unitatea teritorială de referință nr. 20, într-o zonă care deși rezevată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Onești pentru locuințe în timp a căpătat un caracter mixt dat de coexistența funcțiilor de servicii și industrie/depozitare aflate în continuă dezvoltare.

Asupra amplasamentului studiat, prin P.U.G. Municipiul Onești s-a instituit funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – subzonă exclusiv rezidențială aflată sub interdicție de construire până la întocmirea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal. Această interdicție a fost ridicată prin P.U.Z. ”Zona Lac Belci” aprobat prin H.C.L. Onești nr. 31 din 30.11.2000. Amplasamentul nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire.

Pentru zona de locuințe individuale Planul Urbanistic General al Municipiului Onești prevede următoarele:

Funcțiunile complementare admise:

- comerț;
- servicii profesional-sociale și personale ;
- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise:

- comerț și servicii sociale, profesionale;
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor;
- amenajări spații verzi;
- accese pietonale, carosabile și parcaje.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Indici și indicatori urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 35%
- Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. = 1,05.

Terenul cu număr cadastral 60324, în suprafață de 7200 mp are categorie de folosință arabil și următoarele vecinătăți :

- la Nord : proprietate privată Doboș Anton – zonă locuințe;
- la Est : domeniu public DN 11 , Calea Bacăului, nr. cad. 64110 (zonă căi de comunicație rutieră);
- la Sud : proprietate privată, Miron Anca, număr cadastral 69107 (zonă locuințe);
- la Vest : proprietate privată, Axinia Doina și Ion, număr cadastral 62118, teren extravilan.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este una mixtă ce se desfășoară de-a lungul Căii Bacăului reprezentată de unități de comerț (anvelope, băuturi), prestări servicii (service auto, spalătorie), unități industriale și de depozitare (exploatare lemn) precum și locuințe cu regim mic de înălțime.

În prezent amplasamentul este liber de construcții iar accesul se realizează direct din Calea Bacăului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investițiile propuse a se realiza pe amplasament sunt clădiri cu funcțiune de comerț, showroom și birouri. Ele se vor realiza etapizat și vor avea suprafețe maxime de 600 mp.

Prin documentația P.U.Z. se reglementează funcțiunea terenului care va fi de instituții și servicii.

Pentru zona de instituții publice și servicii P.U.G. Municipiul Onești reglementează următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonei:

- instituții publice și servicii și este caracteristică pentru fiecare subzonă.

Funcțiuni complementare admise în zonă:

- locuire și alimentație publică (cantină) pentru complexe școlare.

Utilizări permise:

Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, cultură, comerț, administrație, etc.).

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări exceptând obiective de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Planul Urbanistic General nu prevede un regim maxim de înălțime și nici un procent maxim de ocupare a terenului pentru această zonă funcțională.

Amplasarea construcțiilor se va face în terenul edificabil marcat conform planșei de "Reglementări urbanistice – zonificare".

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limitele de proprietate din nord și sud, o distanță de 5,00 m față de limita posterioară a parcelei (vest) și o distanță minimă de 12,30 m față de limita de proprietate din est care coincide cu distanța de 22,00 m față de axul străzii.

Pentru imobilele ce urmează a se construi se propune un regim de înălțime de P+1 cu o înălțime maximă de 9,00 m.

Accesul carosabil se va realiza pe latura de est a proprietății direct din Calea Bacăului. În incinta amplasamentului se propune o circulație cu lățime de 7,00 m ce se va desfășura pe o platformă ce va permite accesul și întorcerea autovehiculelor.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădirii și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare

a terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

Indici urbanistici propuși prin proiect:

P.O.T. = 50,00%

C.U.T. = 1,00

H max. = 9,00 m, regim de înălțime P+1.

Datorită faptului că în această fază de proiectare nu se cunoaște exact numărul de salariați precum nici suprafețele destinate showroom-ului și birourilor, necesarul de parcaje a fost determinat ținându-se cont de prevederile anexai 5 "Parcaje" a Regulamentului General de Urbanism în ceea ce privește construcțiile comerciale. Anexa prevede un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m².

Pentru prima etapă de realizare a investițiilor, se propune realizarea a trei construcții cu suprafațe maxime de 600 mp, de unde rezultă un necesar de 18 locuri de parcare dintre care trei pentru persoane cu dezabilități.

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate": "pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului".

Se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrare amplasamentului, ce va ocupa o suprafață de 10% din suprafața terenului.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament și transportate la depozitul de deșeuri de către o societate specializată.

Amplasamentul beneficiază posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivului, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi centrale termice pe gaze, precum și surse de energie verde.

Amplasarea în zona studiată a obiectivelor menționate are o consecință economică pozitivă prin valorificarea potențialului deținut de proprietate. Din punct de vedere social o consecință pozitivă este una de ordin estetic ce survine în urma realizării de construcții moderne ce vin să completeze zona mixtă ce se dezvoltă în această parte a municipiului.

Valoarea investițiilor propuse se va ridica la cca. 500.000 de euro și va fi finanțată în procent de 100% din surse proprii.

Întocmit ,
Arh. Catrinel Lefter